

装饰装修涉及人民群众的切身利益,与人民群众生活密切相关。5月26日,市住建局组织全市各县市区的200余家物业公司项目经理、负责人召开物业行业安全生产工作会。在业主装修过程中,物业公司具有哪些管理义务?业主违规装修将承担什么样的法律后果?针对相关问题,市装饰办相关负责人进行了详细讲解。

■记者 徐国文

我市将开展擅自拆改房屋建筑承重结构专项整治

房屋装修,这些地方千万别动

1 装修有规可依 禁止5种行为

房子是人民群众温暖的港湾,每一位市民都希望把自家的房子装得漂漂亮亮,那么在装修过程中,有哪些行为是法律明确禁止的呢?

市装饰办主任薛治华介绍,根据《住宅室内装饰装修管理办法》(以下简称《办法》)相关规定,在住宅室内装饰装修活动,禁止5种行为,分别是未经原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出设计方案,变动建筑主体和承重结构;将没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房;扩大承重墙上原有的门窗尺寸,拆除连接阳台的砖、混凝土墙体;损坏房屋原有节能设施,降低节能效果;其他影响建筑结构和使用的行为。

《办法》还专门针对装修人在从事住宅室内装饰装修活动,未经批准不得出现的行为也进行了明确。如搭建建筑物、构筑

物;改变住宅外立面,在非承重外墙上开门、窗;拆改供暖管道和设施;拆改燃气管道和设施。

此外,《办法》还明确指出,装修人和装饰装修企业从事住宅室内装饰装修活动,不得侵占公共空间,不得损害公共部位和设施;改动卫生间、厨房间防水层的,应当按照防水标准制订施工方案,并做闭水试验等内容。

值得注意的是,房屋结构大致可分为框架结构和砖混结构,其中砖混结构房屋内的墙体均可以认定为承重墙。这类房屋结构的房屋涉及到建筑主体和承重结构变动时,必须在施工前委托房屋原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出设计方案,没有设计方案的,不得施工。装修过程中,也不得擅自变动房屋建筑主体和承重结构。

4 打击乱拆改 我市将开展专项整治行动

记者从会上获悉,我市将按照全省统一安排部署,开展擅自拆改房屋建筑承重结构专项整治行动,严厉打击房屋建筑装饰装修过程中乱改乱拆、破坏承重结构等违法违规行为,增强社会公众房屋结构安全意识,切实消除房屋建筑安全隐患,确保人民群众生命财产安全。

此次专项整治范围涵盖正在进行装饰装修用于生产经营(办公、酒店、健身、培训、养老机构、影院、KTV等人员密集场所和公众聚集场所)的房屋建筑和居民住宅,整治内容包括三个方面,一是装饰装修需办理施工许可证的项目,报建手续是否齐全;涉及建筑主体和承重结构变动的,是否经原设计单位或具有相应资质等级的设计单位提出设计方案,且委托具有相应资质的装饰装修企业承担;需申报登记的项目,是否向物业管理单位申报登记。二是房屋建筑装饰装修设计、监理、施工企业是否具有相应资质。三是房屋建筑是否存在擅自拆改建筑主体结构和承重结构行为。

对投资金额100万元(不含)以上、建筑面积500平方米(不含)以上等限额以上的装饰装修工程,由属地住建部门质量安全监督机构按照有关要求加强工程质量管理。发现有擅自拆改承重结构的行为,及时制止,并依法处罚或移交城管等有执法权的部门进行处罚。

对投资金额100万元(含)以下、建筑面积500平方米(含)以下等限额以下的装饰装修工程,包括家庭住宅装修、小型门面房装修等,由市、州、县住建部门会同属地城管和房管等部门,协调街道(乡镇)、社区、物业管理单位具体落实装饰装修擅自拆改承重结构专项整治工作。

2 违规装修隐患大 还将承担法律责任

记者从市装饰办获悉,住宅装修中,最易出现的问题是擅自拆除承重墙、掏薄共用墙、阳台改卫生间。那么这类违法装修会带来哪些安全隐患?相关责任人又会受到怎样的处罚?

薛治华介绍,承重墙的存在保证了建筑物整体结构的稳定性和承载能力,是建筑物和居民安全的“守门员”。在地震等自然灾害发生时具有承受冲击的重要作用。一旦承重墙被破坏,建筑物的承重能力将大幅降低,房屋风险大大增加,可能导致结构变形、墙体开裂、地面下沉等问题;甚至导致整个楼栋坍塌,造成人员伤亡和财产损失。

共用墙是指同一墙壁为相邻双方共同所有,或一方所有、双方共用,相邻各方对共用墙的使用不得妨碍、损害相邻方的合法权益,不得实施可能危及相邻方人身安全、财产安全。掏薄共用墙的行为不仅会影响房屋的主体安全,且没有经过共有人同意,也

会给他人的日常生活带来影响。

根据《建设工程质量管理条例》相关规定,涉及建筑主体或者承重结构变动的装修工程,没有设计方案擅自施工的,责令改正,处50万元以上100万元以下的罚款;房屋建筑使用者在装修过程中擅自变动房屋建筑主体和承重结构的,责令改正,处5万元以上10万元以下的罚款。造成损失的,依法承担赔偿责任。

《办法》第34条规定,装修人因住宅室内装饰装修活动侵占公共空间,对公共部位和设施造成损害的,由城市房地产行政主管部门责令改正,造成损失的,依法承担赔偿责任。第38条规定,将没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房的,或者拆除连接阳台的砖、混凝土墙体的,对装修人处500元以上1000元以下的罚款,对装饰装修企业处1千元以上1万元以下的罚款。

3 业主违规装修 物业未及时上报将受罚

薛治华介绍,物业公司是装饰装修活动的参与者,身处装饰装修活动的第一线,只有物业公司履职尽责,守土有责才能为管好住宅装修活动打好基础。

那么,物业公司如何管好住宅装饰装修?薛治华表示,一是当好防守员,住宅装饰活动中的禁止行为必须守住;二是当好吹哨员,一旦发现装饰装修中的禁止行为要立即制止,通过下达书面通知、告知违法后果等形式起到震慑作用;三是当好信息员,一旦发现违规装饰装修活动,要及时以微信、书面形式报告社区,同时向执法单位报告;四是当好服务员,在业主装修前,与业主签订住宅室内装饰装修管理服务协议,协议内

容包括装饰装修工程的施工平面图、结构图,并告知业主哪些位置可以打、哪些位置不能打。

业主在装饰装修活动期间,物业公司应该重点关注5个方面,分别是:是否变动建筑主体和承重结构;临时用电是否符合规范要求;高空坠物、高处作业安全防范是否到位;动火作业是否经过审批;是否有无关人员进入施工现场。

物业管理单位发现装修人或者装饰装修企业有违反规定行为、未及时向有关部门报告的,由房地产行政主管部门给予警告,可处装饰装修管理服务协议约定的装饰装修管理服务费2至3倍的罚款。

